

# Erläuterungsbericht

## zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Eichenau  
Landkreis Fürstentfeldbruck

Planfertiger: Gemeinde Eichenau

Planfassung vom 30. August 2001

### Planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich

Die Gemeinde Eichenau verfügt seit 31.05.1998 über einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verkaufsladen Firma ALDI) wurde am 30.06.1999 wirksam.

Eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kindergarten Forststraße) wurde am 29.02.2000 wirksam.

Eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung P+R-Anlage Nord und Vereinsheim am Schreiberweg) befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Grundstücke FISTNr. 1853/9, 1853/10, 1853/17 und 1865/2.

### Gründe für die Änderung und Planungsziele

Das Grundstück FISTNr. 1853/10 ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grundstücke FISTNr. 1853/9, 1853/10, 1853/17 und 1865/2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grundstücke sind jedoch eingezäunt und werden privat als Gartengrundstücke genutzt.

Die Gemeinde war an der Übernahme der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen interessiert, die Grundeigentümer hingegen wollten ihr Eigentum behalten und Baurecht ausgewiesen bekommen. Insbesondere die Ausweisung der Grundstücke FISTNr. 1853/10 Teilfläche und 1865/3 Teilfläche als Wohnbaufläche erweckte verstärkte Erwartungen hinsichtlich einer Bebauung für die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen privaten Grundstücke westlich der Forststraße und nördlich der verlängerten Elsterstraße. Da sich auch aus städtebaulicher Hinsicht die beidseitige Bebauung der Elsterstraße anbietet, beschloss der Gemeinderat am 30. Juni 1998, mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, Teile der Grundstücke als Bauland auszuweisen, wenn die Restflächen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Verhandlungen führten zu dem Ergebnis, dass die Grundeigen-

tümer bereit waren, ihre gesamten Grundstücksflächen an die Gemeinde zu veräußern mit der Zusatzvereinbarung, dass sie das Recht haben, nach Aufstellung des Bebauungsplanes Teile davon zurück erwerben zu können. Am Ende verbleiben der Gemeinde 3.281 m<sup>2</sup> Grünfläche; die Baulandfläche beträgt 2.460 m<sup>2</sup>. Mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck war dieses Vorgehen abgesprochen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat daraufhin in seiner Sitzung am 22. Mai 2001 beschlossen, für die Grundstücke westlich der zwischen Herbst- und Elsterstraße vorhandenen Randbebauung einen Bebauungsplan B 3 f Forststraße Ost aufzustellen. Die Ausweisung weicht teilweise von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. Mai 2001 beschlossen, den Flächennutzungsplan, soweit erforderlich, im Parallelverfahren zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Einzelhäusern im genannten Bereich zu schaffen. Die betreffenden Grundstücke werden derzeit als öffentliche und private Grünfläche genutzt. Die Biotoptypen und Nutzungen des Plangebietes sind im Plan dargestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht im gesamten Plangebiet statt, sondern lediglich auf einer geringen Teilfläche. Als Ausgleich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitgestellt. Mit Ausnahme der als Biotop kartierten Hecke können diese Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden auf den Ausgleichsflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Umwandlung der intensiv gepflegten Rasenflächen in artenreiche Wiesen
- Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen
- Ergänzung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen
- Ökologische Aufwertung des Seitengraben 3

Gemeinde Eichenau  
- Bauamt -

Eichenau, den 30.08.2001

  
.....  
i.A. L. Dietz

Eichenau, den 04.12.2001

  
.....  
Hubert Jung  
Erster Bürgermeister

